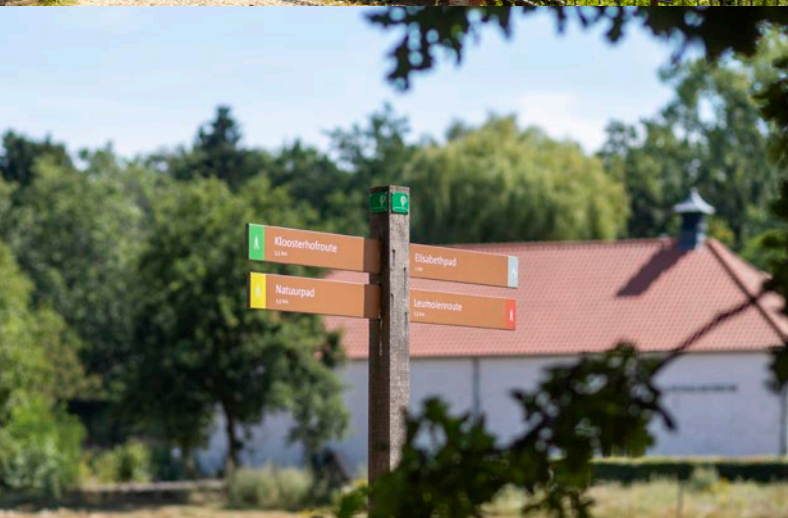
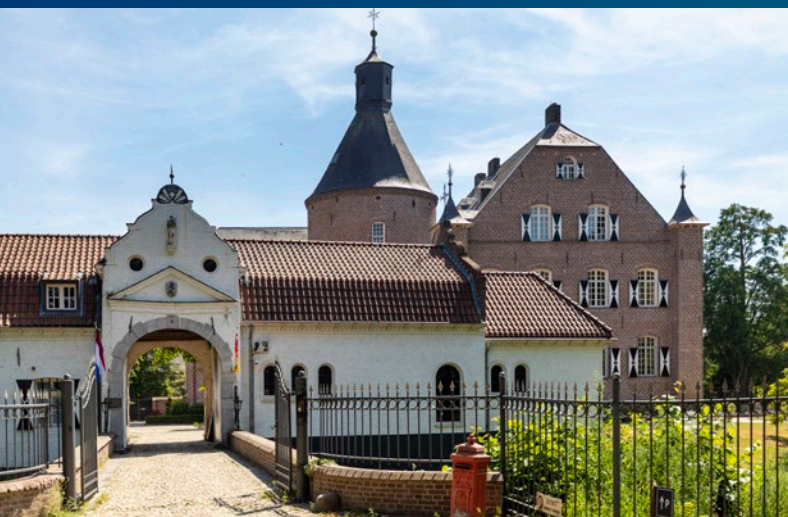


LEUDAL



Volle kracht vooruit! Samen
meer huurwoningen in de mooie
dorpskernen realiseren

**WONEN
ZUID**

ONZE VISIE (2022 - 2030)

Leudal is een aantrekkelijke woongemeente in Midden Limburg, gelegen tussen Roermond en Weert. Leudal is met 165 km² een van de grootste gemeenten van Limburg. Het is een zeer uitgestrekt gebied met veel natuurgebieden en maar liefst 16 verschillende dorpskernen. Wij zijn van oudsher vertegenwoordigd in 8 kernen ten (noord)oosten van de N280; Buggenum, Haelen, Heibloem, Heythuysen, Horn, Roggel, Neer en Nunhem. Wij hebben een heel prettige samenwerkingsrelatie met de gemeente Leudal.

We willen onze positie in Leudal versterken en eventueel verbreden naar andere kernen. Onze focus ligt bij onze huidige kernen met een goed voorzieningenniveau: Heythuysen, Roggel, Haelen en Horn. We willen graag positie krijgen in Baexem en sluiten verbreding naar Grathem of kernen in Leudal West niet uit.



Strategische positie

Ons aandeel binnen de totale woningvoorraad van Leudal bedraagt 8%. Binnen de sociale huur is ons marktaandeel 55%. Er dreigt een potentieel overschot aan koopwoningen en een tekort aan huurwoningen.

We willen daarom inspelen op de lokale woonbehoeften van de verschillende kernen en zorgen voor voldoende beschikbaarheid van betaalbare huurwoningen, rekening houdende met het toekomstige marktperspectief. We willen ons marktaandeel in de huur behouden en bij voorkeur op de totale woningmarkt een iets groter belang spelen. Daarom willen we onze portefeuille in Leudal uitbreiden. Onze focus ligt bij kernen met een goed voorzieningenniveau: Heythuysen, Roggel, Haelen en Horn. We willen graag positie krijgen in Baexem en sluiten verbreding naar Grathem of kernen in Leudal West niet uit.

Omvang portefeuille

We willen onze woningomvang in Leudal laten groeien, passend bij de woningmarktbehoefte. Op basis van de huishoudensprognoses 2021 van onderzoeksbureau E'til, groeit het aantal huishoudens nog met circa 1000 huishoudens naar 16.640 in 2030. Daarna zal naar verwachting een lichte krimp inzetten naar 16.367 huishoudens in 2040.

Ook wij ervaren een redelijke spanning op de huurmarkt. Spoedzoekers en statushouders concurreren met reguliere woningzoekenden, die zich gebonden voelen aan hun eigen dorp.

De nieuwe structuurvisie geeft aan dat er een potentieel overschot is aan koopwoningen én een tekort aan huurwoningen. Om aan deze behoefte tegemoet te komen willen we de komende jaren meer woningen gaan verhuren. De groei van de woningvoorraad kan door nieuwbouw, maar mogelijk ook door middel van transformatie van bestaande koopwoningen of leegstaand vastgoed of aankoop. We zijn terughoudend in ons verkoopbeleid, zeker in de kernen waar het aandeel sociale huurwoningen gering is.

Landelijk, groter aandeel huurwoningen, groot gebied,
samenwerking, zorgpartners, vooruitstrevend in duurzaamheid.

Betaalbaarheid

In Leudal is het gemiddelde jaarinkomen 25.900 euro. Dat ligt boven het provinciale gemiddelde. In Haelen zien we de meeste lage inkomens en hier is behoud van voldoende betaalbare woningen dan ook van groot belang. Uit ons marktonderzoek, (uitgevoerd door KAW in 2020) zien we aanvullende vraag naar woningen boven de tweede aftoppingsgrens en boven de liberalisatiegrens. Politiek gezien is er ook de wens om voldoende voorraad te behouden voor de doelgroep jongeren. Daarom willen we het aantal woningen dat we nu verhuren onder de kwaliteitskortingsgrens behouden.

Dorp- en wijkaanpakken

Elk dorp in de gemeente Leudal heeft zijn eigen historie, identiteit en sociale structuur, maar ook zijn eigen woonbehoeften. Het is belangrijk om rekening te houden met deze verschillen en contact te houden met lokale bewonersgroepen en dorpsraden. Sommige dorpen kampen met grote uitdagingen om de leefbaarheid op peil te houden. Denk aan sluitingen van winkels en basisscholen. Om te voorkomen dat voorzieningen wegvallen is onder meer een groeiend aantal inwoners nodig. Maar of dat ook realistisch is, is hoogst onzeker. Daarom zijn we voorzichtig als het gaat om investeringen in de kleinste kernen. Wonen Zuid heeft op dit moment geen specifieke dorps- of wijkvisies in Leudal. Bij grotere of meerdere ontwikkelingen is het wenselijk om in samenwerking met partners een langjarige integrale dorpsvisie op te stellen. Zoals bijvoorbeeld in Roggel, waar we diverse complexen beheren waarvan er enkele verouderd zijn en waar in de omgeving een leegstaand winkelcentrum en gemeentehuis zijn gelegen.

Duurzaamheid

Leudal is een groene gemeente en wil graag een bijdrage leveren aan het tegengaan van klimaatverandering. Dit komt onder meer tot uiting in het initiatief 'Duurzaam Leudal' en door het plaatsen van windmolens. Ook wij willen ons een steentje bijdragen en daarom blijven we inzetten op het verduurzamen van de woningvoorraad. Daarbij krijgen we ook te maken met ons versnipperd bezit in verband met verkopen uit het verleden.

Wonen & Zorg

Wonen Zuid heeft relatief veel zorg- en nultredenwoningen in Leudal. Uit ons onderzoek 'Wonen en Zorg in balans' uit 2020, blijkt dat er nog meer behoefte is aan goede woningen voor senioren en mensen die thuiszorg nodig hebben. Daarom streven we naar een groei van het aantal woningen dat goed is afgestemd op de woonwensen van mensen die in huis een rollator of rolstoel nodig hebben of thuiszorg hebben. Daarnaast staan we open voor aanvragen van zorgpartners voor het realiseren van intramurale zorgeenheden.

Nieuwe woonconcepten

Wij geven de voorkeur aan woningen en locaties die geschikt zijn voor de lange termijn. Korte termijn oplossingen zijn zeker interessant om tijdelijke woonbehoeften in te vullen of om locaties tijdelijk goed te benutten. Maar gelet op de scheve verhouding tussen huur en koop in Leudal en de relatief hoge kosten van tijdelijk wonen, heeft dit niet onze voorkeur. We staan wel open voor vernieuwende woonconcepten zoals tiny houses en groepswoningen.

Strategische woonpartner

Wij zijn de grootste sociale woningcorporatie in Leudal en daarom willen we graag dé strategische woonpartner zijn voor de gemeente. We bouwen graag voort op de goede, jarenlange, samenwerkingsrelatie die we hebben met de gemeente en andere lokale stakeholders. We staan open om volkshuisvestelijke vragen te onderzoeken en daarvoor in samenwerking met partners oplossingen aan te dragen. Een goed voorbeeld hiervan is het overnemen van de woonwagens.



WONEN ZUID

Wonen Zuid
Postbus 400
6040 AK Roermond



088 - 66 53 653
info@wonen-zuid.nl
wonen-zuid.nl

IBAN NL85 INGB 0655 6137 30

Kantoor Roermond
Buitenop 9
6041 LA Roermond

Kantoor Heerlen
Dr. Poelsstraat 8
6411 HH Heerlen